

Regulamin niniejszy został zatwierdzony  
Uchwałą Rady Nadzorczej nr **26/2015**  
z dnia 26.08.2015r.  
i obowiązuje od dnia 26.08.2015r.

# **REGULAMIN ZASAD WINDYKACJI**

*w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. J. Grzeczmarowskiego*

# Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu

## I. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady postępowania w dochodzeniu należności z tytułu zadłużeń w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz zadłużeń z innych tytułów dotyczący wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami)
2. Za użytkowników lokali uważa się: członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osoby, którym przysługuje inny tytuł prawny do lokalu lub osoby, którym nie przysługuje żaden tytuł prawny do lokalu.
3. Za opłaty solidarnie z osobami wymienionymi w pkt.2:
  - a.) w przypadku lokali mieszkalnych odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  - b.) w przypadku lokali użytkowych i garaży bez względu na przysługujący do nich tytuł prawny odpowiadają osoby faktycznie je użytkujące.
4. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 56 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane, co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca, z wyjątkiem opłat, co do których określa się odrębny termin płatności. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek spółdzielni.  
Najemcy lokali i dzierżawcy regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu i dzierżawy.
5. Działalność windykacyjna związana jest z bieżącym monitorowaniem stanu zadłużenia i podejmowania wszelkich działań formalno-prawnych mających na celu odzyskanie zaległości.
6. Postępowanie windykacyjne prowadzone jest w kilku etapach:
  - a.) Windykacja wewnątrzspółdzielcza ( w tym windykacja bezpośrednia-polegająca na telefonicznym bądź bezpośrednim kontakcie z dłużnikiem)
  - b.) Windykacja na etapie postępowania sądowego
  - c.) Windykacja na etapie postępowania egzekucyjnego.
7. Zadłużeniem określonego dłużnika jest suma:

- a.) jego zadłużenia podstawowego (zasądzonego i bieżącego) równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat, o których mowa w pkt.1,
- b.) odsetek ustawowych naliczonych od każdego zadłużenia podstawowego,
- c.) należności zasądzonych i kosztów odpowiedniego postępowania: windykacyjnego, sądowego, egzekucyjnego.
8. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie:
- najstarszego zadłużenia podstawowego zasądzonego
  - najstarszego zadłużenia podstawowego bieżącego
  - kosztów postępowania
  - najstarszych odsetek w pierwszej kolejności na odsetki od zaległości zasądzonej
  - pozostałych zaległości.
9. Zarząd Spółdzielni zalicza na poczet najstarszego zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali:
- a) nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę
- b) nadpłaty z innych tytułów

## II Windykacja wewnątrzspółdzielcza

### Pierwszy etap:

Sekcje opłat osiedli ( lokali mieszkalnych i użytkowych) dokonują comiesięcznej analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni.

Sekcje windykacji osiedli w przypadku nowych dłużników zalegających w opłatach powyżej 3 miesięcy wysyłają **wezwanie do dobrowolnej zapłaty** z terminem 7-dniowym do uregulowania należności z należnymi odsetkami za zwłokę.

W wezwaniu do zapłaty Spółdzielnia informuje o:

- Przyszłych działaniach Spółdzielni po bezskutecznym upływie terminie 7 dni
- możliwość zawarcia ze Spółdzielnią „ Ugody na ratalną spłatę zadłużenia”

### Drugi etap:

Po bezskutecznym upływie określonego terminu sekcja windykacji wysyła **wezwania przedsądowe do zapłaty** i określa 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi

odsetkami do zapłaty. W wezwaniu zawarta jest informacja, iż w przypadku niedotrzymania terminu sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty.

### **Trzeci etap:**

Sekcja windykacji przekazuje sprawę sekcji prawnej, która kieruje sprawy o zapłatę do Sądu i Komornika dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży

### **Inne działania windykacji wewnątrzspółdzielczej.**

1. Przy zadłużeniu członków Spółdzielni przekraczającym 6 –miesięczną wartość opłat w przypadku zadłużenia za lokale mieszkalne i użytkowe jak i garaże lub miejsca postojowe.

#### **Dział Prawno-Windykacyjny kieruje:**

- a. do Rady Nadzorczej wniosek o wykluczenie zadłużonego z członkostwa Spółdzielni.

#### **Dział Organizacyjny kieruje:**

- a. do zadłużonego odpowiednie pismo, w którym zawiadamia go o:
  - skierowaniu wniosku dotyczącym wykluczenia,
  - uzgodnionym uprzednio z Radą Nadzorczą terminie jej posiedzenia, na którym w/w wniosek będzie rozpatrywany,
  - właściwych prawach przysługujących zadłużonemu.

2. Decyzję o wykluczeniu ( bądź oddaleniu wniosku o wykluczenie) podejmuje Rada Nadzorcza w formie Uchwały. Informacje o tej Uchwale wraz z odpowiednim pouczeniem ( w szczególności o możliwości i trybie odwołania się do Walnego Zgromadzenia) Spółdzielnia przesyła dłużnikowi.

3. Z chwilą, gdy Uchwała o wykluczeniu zadłużonego z członkostwa stanie się ostateczna,

#### **Dział Prawno-Windykacyjny:**

- a. w przypadku, gdy wykluczony miał lokatorskie prawo do lokalu- wzywa wykluczonego do opuszczenia tego lokalu w terminie 7-dniowym od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni,
- b. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu wykluczony nie opuści przedmiotowego lokalu do którego utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Dział Prawno-Windykacyjny kieruje pozew o eksmisję wykluczonego oraz zamieszkałych w lokalu osób.

### **4. Ustanowienie hipoteki**

- a. W celu zabezpieczenia roszczenia można ustanowić hipotekę dla własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności. Należność jest zabezpieczona z chwilą prawomocnego wpisania jej do księgi wieczystej
- b. Podstawą do wpisu jest uzyskanie tytułu egzekucyjnego na kwotę powyżej 2.000 zł opatrzonego klauzulą wykonalności
- c. Za zgodą Zarządu sekcja windykacji we współpracy z obsługą prawną RSM sporządza wniosek o założenie księgi wieczystej, jak również o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Koszty wpisu hipoteki do KW oraz koszty jej wycofania ( po całkowitej spłacie zadłużenia) obciążają dłużnika.

#### **5. Odcięcie dostawy ciepłej wody**

- a. Na wniosek Zarządu zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2013 z dnia 16.04.2013 roku dłużnicy których zadłużenie czynszowe w stosunku do spółdzielni przekracza 3000,00 zł mogą zostać pozbawieni dopływu ciepłej wody. Ponowne podłączenie ciepłej wody może nastąpić na koszt lokatora po uregulowaniu jego zobowiązań wobec Spółdzielni lub po podpisaniu ugody na spłatę zadłużenia w ratach, realizacji ugody przez okres 6 miesięcy oraz wpłata 10% zadłużenia.
- b. O decyzji pozbawienia dłużnika ciepłej wody Administracja informuje lokatora pisemnie wyznaczając 14-dniowy termin do zapłaty zaległości . Po bezskutecznym upływie w/w terminu sekcja windykacji przekazuje listę osób którym zostanie odcięta ciepła woda do administracji osiedli celem realizacji wniosku.

#### **6. Krajowy Rejestr Długów (KRD)**

**6.1.** W celu zintensyfikowania działań windykacyjnych przewiduje się możliwość umieszczania danych dłużników Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Długów(KRD).

**6.2.** Sporządzanie i składanie wniosków do KRD należy do zadań Działu i Windykacji.

**6.3.** Umieszczanie danych dłużników w KRD powinno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych oraz Umowie o współpracy z dn. 15.11.2010r. Regulaminie Zarządzania danymi Krajowego Rejestru Długów.

**6.4.** Przed umieszczeniem danych w KRD Dział Windykacji informuje dłużnika o zamiarze umieszczenia informacji o nim w Rejestrze i wzywa go do spełnienia świadczenia wyznaczając mu do tego dodatkowy termin. Po bezskutecznym upływie terminu niezwłocznie sporządza odpowiedni wniosek.

## 6. Ratalna spłata zadłużenia

- a. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę na ratalną spłatę zadłużenia,
  - b. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni,
  - c. Przedmiotem ugody jest łączna kwota zadłużenia na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego zawarcie ugody, na które składa się:
    - Zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
    - Odsetki ustawowe od wyżej wymienionego zadłużenia
    - Koszty postępowania sądowego i komorniczego,
    - Zadłużenia z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
7. Dłużnik oprócz rat ugody zobowiązuje się również wносить miesięczne bieżące opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu w pełnej wysokości zgodnie z terminami płatności.
8. Po zawarciu ugody Spółdzielnia:
- a. Zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne,
  - b. Może złożyć wniosek o zawieszenie prowadzonego postępowania egzekucyjnego i odwołanie dokonanych czynności egzekucyjnych,
  - c. Zawiesza naliczania odsetek.
9. Ugoda zostanie zerwana automatycznie przez Spółdzielnię gdy:
- a. wniesione wpłaty z tytułu rat w okresie trwania ugody będą niższe od wynikających z ugody,
  - b. dłużnik nie dokonuje bieżących opłat,
10. Skutkiem zerwania ugody jest:
- a. natychmiastowa wymagalność spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami,
  - b. skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego
  - c. podjęcie zawieszonoego postępowania windykacyjnego oraz egzekucyjnego.
11. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarta między dłużnikiem i Zarządem „ Ugoda na ratalną spłatę zadłużenia”, której wzór jest załączony do regulaminu.
12. Ugoda z daną osobą (dotycząca danego lokalu) może być zawarta nie więcej niż dwukrotnie. Maksymalny okres na który może być zawarta ugoda wynosi 36 miesięcy.

13. W uzasadnionych przypadkach decyzją Zarządu ugoda może być zawarta na indywidualnych warunkach.

14. Na pisemny wniosek dłużnika Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od egzekwowania naliczonych odsetek w całości lub w części.

15. Zasady odstąpienia od należności odsetkowych określa odrębny Regulamin.

### **III Windykacja sądowa**

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym sekcja windykacyjna kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego,
2. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym sekcja windykacji, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności,
3. W przypadku osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego sekcja windykacji występuje do Sądu z pozwem o eksmisję. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego sprawa kierowana jest na drogę postępowania egzekucyjnego. W przypadku wyroku sądowego o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego Spółdzielnia występuje do Urzędu Miasta o wskazanie lokalu socjalnego dla dłużnika.

### **IV Postępowanie egzekucyjne**

1. Po uzyskaniu prawomocnego tytułu wykonawczego opatrzonego klauzulą wykonalności stanowiącego podstawę do prowadzenia egzekucji komorniczej w przypadku nowych dłużników sekcja windykacji kieruje wezwaniem przedegzekucyjnym z terminie 14-dniowym do spełnienia świadczenia.
2. Jeżeli dłużnik nie zapłaci należności w/w terminie sekcja windykacji kieruje wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej określając w nim sposoby egzekucji.
3. W przypadku bezskutecznej egzekucji gdy dłużnik posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności sekcja windykacji kieruje do Komornika wniosek o zajęcie tego prawa i prowadzenie egzekucji z nieruchomości.
4. Postępowanie egzekucyjne związane z eksmisją z lokalu wszczyna i prowadzi Dział Prawno-Windykacyjny przy współpracy pod nadzorem obsługi prawnej RSM.

### **V. Procedura eksmisji:**

- a. Po otrzymaniu lokalu socjalnego Dział Prawno-Windykacyjny sporządza wykaz lokatorów posiadających zadłużenie i kwalifikujących się do eksmisji na podstawie wyroku eksmisyjnego oraz w oparciu o dostępne w dziale informacje.

b. Komisja w składzie: pracownik Działu Prawno-Windykacyjnego, Działu Członkowsko-Mieszkaniowego i Administracji typuje osoby do eksmisji na podstawie następujących kryteriów:

- powierzchnia otrzymanego lokalu,
- zadłużenie,
- ilość osób zamieszkujących w danym lokalu,
- informacja administracji o danym lokatorze (skargi, interwencje, uciążliwość).

Sporządzony wniosek przedstawia Zarządowi Spółdzielni celem akceptacji.

c. Po otrzymaniu pozytywnej decyzji Zarządu, Dział Prawno-Windykacyjny sporządza pismo do lokatora o dobrowolnym opuszczeniu zajmowanego lokalu mieszkalnego. Pismo lokatorowi dostarcza za potwierdzeniem pracownik danej Administracji lub za pośrednictwem Poczty Polskiej.

d. W przypadku niezastosowania się lokatora do wyznaczonego terminu na opuszczenie lokalu, Dział Prawno-Windykacyjny sporządza wniosek egzekucyjny do komornika o wykonanie eksmisji.

e. Za całą procedurę związaną z wykonaniem eksmisji tj.:

- wniesienie zaliczki do komornika
- zorganizowanie transportu,
- pracowników do przeprowadzki z lokalu
- zabezpieczenie pomieszczenia magazynowego
- wymeldowanie osób eksmitowanych
- dopełnienie wszelkich spraw z Miejskim Zarządem Lokalami w temacie gotowości lokalu do zasiedlenia.
- dopełnienie wszelkich formalności z komornikiem na ustalony dzień wykonania eksmisji, odpowiedzialny jest Dział Prawno-Windykacyjny wraz z Administracją

f. Wszelkie czynności związane z przeprowadzeniem eksmisji wykonuje pracownik Działu Prawno-Windykacyjnego przy udziale administratora danej jednostki.

g. W przypadku osób, które posiadają wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego sprawa zostaje skierowana do komornika o wykonanie eksmisji do lokalu tymczasowego. W razie braku lokalu tymczasowego do noclegowni.

## VI. Należności nieściągalne



1. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana:

a. protokołem sporządzonym przez sekcję windykacji stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe lub wyższe od kwoty tej wierzytelności

b. postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu

c. postanowieniem sądu o:

- oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

- umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

- ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku

2. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do jej spisania w koszty działalności stanowiącej koszty uzyskania przychodów i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych

3. Wniosek o spisanie w koszty wierzytelności z dokładnym opisem zostanie przygotowany przez kierownika działu prawno-windykacyjnego w porozumieniu z obsługą prawną i przedłożony Zarządowi Spółdzielni oraz Radzie Nadzorczej RSM.

4. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**VII. Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni** prowadzony jest w oparciu o stosowne zapisy niniejszego Regulaminu.

### VIII. Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Uгода na ratalną spłatę zadłużenia” stanowiący załącznik nr 1

2. W sprawach nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy

3. Niniejszy Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Nr .....z dnia 26.08.15 i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

4. Traci moc Regulamin Windykacji ..... z dnia 02.04.2004r.

ADWOKAT  
Rafał Fijałkowski  
Kierownik Działu  
Prawno - Windykacyjnego

mgr Karolina Dzierwonka-Domagala

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Genowefa Gajniowska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej RSM

Marek Butkowski

Radom dn. ....

## Ugoda Spłaty zadłużenia nr .....

Ugoda spłaty zadłużenia zawarta w dniu ..... pomiędzy  
**wierzycielem-Radomską Spółdzielnią Mieszkaniową im. Józefa Grzegorzewskiego**  
 w Radomiu ul. Zbrowskiego 104 zwaną dalej RSM reprezentowaną przez:

1. mgr Elżbieta Wielgosik – Prezes Zarządu

2. mgr inż. Hubert Kaczmarski – Wiceprezesa Zarządu

**a dłużnikiem-Pan/Pani**

.....

## §1

Przedmiotem niniejszej ugody jest spłata zadłużenia dłużnika z tytułu nie uiszczenia  
 opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu położonego w Radomiu przy  
 ul. ....

## §2

1. Strony ustalają, iż na dzień zawarcia niniejszej ugody zadłużenie wobec Radomskiej  
 Spółdzielni Mieszkaniowej według stanu na dzień ..... r. wynosi:

Oplaty eksploatacyjne	- .....
Odsetki	- .....
Wpis sądowy	- .....
<b>Ogółem</b>	- .....

1. Przez cały okres spłaty ugody system będzie naliczał odsetki automatycznie, **które  
 zostaną skorygowane po całkowitej spłacie ugody tj.:**

- kwota główna
- odsetki
- koszty sądowe, egzekucyjne - jeśli wobec dłużnika prowadzone były takie  
 postępowania

## §3

2. Pani/Pan ..... zobowiązuje się spłacać w/w zadłużenie w ratach płatnych  
 do ostatniego dnia każdego miesiąca począwszy od miesiąca ..... roku  
 w kwocie po ..... miesięcznie .
3. Wpłata kwot określonych w §3 pkt.1 następować będzie bezpośrednio w kasie Banku  
 przy ulicy Zbrowskiego 104 bądź na rachunek Spółdzielni prowadzony  
 w .....

- 4 Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa oświadcza, że po podpisaniu niniejszej umowy nie będzie kierowała sprawą na drogę postępowania sądowego/egzekucyjnego.
- 5 W przypadku uchybienia przez dłużnika terminowi płatności którejkolwiek z rat określonych w § 3 pkt. 1, Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpi niezwłocznie Komornika z wnioskiem o podjęcie zawieszonyj egzekucji p-ko ..... oraz zostaną doliczone odsetki od daty zawarcia umowy do czasu jej zerwania, a przedmiotowa umowa spłaty zadłużenia traci moc.

§4

Strony oświadczenia, iż na dzień ..... r. zadłużenie jest bezsporne, zarówno, co do jego zasadności i wysokości.

§5

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.

§6

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem ich nieważności.

§7

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Dłużnik**

**Wierzyciel**

